

REKISTERINPITOALUEEN LAAJENTAMINEN JA TONT- TIJAKOPROSESSIN KEHITTÄMINEN OULUN KAUPUN- GISSA

Arto Kamula

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Insinööri (AMK)

2015

Tekniikka ja liikenne
Maamittaustekniikan koulutusohjelma

Tekijä	Arto Kamula	Vuosi	2015
Ohjaaja	Aune Rummukainen		
Toimeksiantaja	Oulun kaupunki/Maa ja mittaus		
Työn nimi	Rekisterinpitoalueen laajentaminen ja tonttijakoprosessin kehittäminen Oulun kaupungissa		
Sivu- ja liitemäärä	37 + 4		

Tämän opinnäytetyön aiheena on kiinteistörekisterin rekisterinpitoalueen laajentaminen ja tonttijakoprosessin kehittäminen Oulun kaupungille.

Työssä selvitetään kiinteistörekisterin lakisääteisyys ja kiinteistörekisterinpidon vastuualue sekä kiinteistörekisterin ylläpito. Selvitän myös tonttijakoihin liittyvät lainsäädännölliset perusteet. Lisäksi avaan lainsäädännölliseltä kannalta käsitteet ohjeellinen tonttijako ja sitova tonttijako sekä erillinen tonttijako.

Laatu toimintajärjestelmiseen hyvän mentoroinnin kanssa ohjaa edellä mainittuja toimintoja hyvään ja nopeaan lopputulokseen pääsemiseksi.

Käsittelen kiinteistörekisterinpitoalueen laajentamisen taloudellisia vaikutuksia. Selvitän tonttijakojen laatimisen nykyhetken käytänteet rekisterinpitoon siirtyneillä alueilla ja henkilöstöresurssien riittävyyttä muutoksen vielä jatkuessa.

Kehittämisessä otan tarkasteltavaksi nykyisen toimintamallin tonttijaon laadinnasta ja sen pohjalta esitän uutta suoraviivaisempaa toimintamallia, jolla saadaan vapautuvia työresursseja Kartastopalveluiden muihin tarpeisiin.

Technology, Communication and Transport
Land Surveying Degree Programme

Author	Arto Kamula	Year	2015
Supervisor	Aune Rummukainen		
Commissioned by	Town of Oulu/Land and surveying		
Subject of thesis	Expanding the Area of Keeping the Land Register and Developing the Site Layout Plan in Oulu Town		
Number of pages	37 + 4		

The aim of this thesis was to study the expanding of the register keeping area, as well as the developing of the site layout plan and its conformity to law in Oulu town.

The economic effects of expanding the area of land register, the present procedures in keeping up the land register and adequate human resources were all clarified in this study. Different areas of responsibilities and the maintenance and land register's conformity to law were clarified. Certain legal concepts like different types of site layout plans were explained.

As a result, a new and more straightforward model, which will release human resources to other Map Services, was presented

Key words development, land register, site division

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	8
2 PERUSTEITA	9
2.1 Kiinteistörekisteri ja sen ylläpito.....	9
2.2 Tonttijako	11
2.3 Laatu ja toimintajärjestelmä	12
2.3.1 Laadunhallintajärjestelmä	12
2.3.2 Toiminnan laadun kehittäminen.....	14
2.3.3 Toimintajärjestelmän kehittäminen	15
2.3.4 Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden toimintajärjestelmä	16
2.4 Mentorointi.....	17
3 OULUN NYKYTILANNE	18
3.1 Oulu ja muut yhdistyneet kunnat	18
3.2 Rekisterinpitoalueen laajentamisen taloudelliset vaikutukset	19
3.3 Rekisterinpidon lopputavoite	20
3.4 Tonttijaot Oulun kaupungissa	21
3.5 Henkilöstöresurssit	24
4 TOIMINTAMALLIN KEHITTÄMINEN TONTTIJAKOPROSESSISSA.....	28
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	32
LÄHTEET	35
LIITTEET	37

KUVIO JA TAULUKKOLUETTELO

Kuvio 1. Laatujärjestelmän rakenne-esimerkki (Lecklin 2002, 32)	14
Kuvio 2. Sitovan tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä (Oulun kaupunki 2015a)	22
Kuvio 3. Sitovan tonttijaon laadintaprosessi kesäkuun alussa (Oulun kaupunki 2015b)	23
Kuvio 4. Erillisen tonttijaon laadinta nykyisellä prosessikaaviolla kuvattuna (Oulun kaupunki 2015c)	23
Kuvio 5. Erillisen tonttijaon laadintaprosessi kesäkuun alussa (Oulun kaupunki 2015d)	24
Kuvio 6. Tonttijaon laadinta prosessikaaviona (Oulun kaupunki 2015e)	28
Kuvio 7. Erillisen sitovan tonttijaon laadinta (Oulun kaupunki 2015f)	29
Kuvio 8. Esitys uudeksi toimintamalliksi tonttijaon tekemiseen kuvattuna prosessikaaviona (Oma kuva-arkisto)	31
Taulukko 1. Rekisterinpitoalueen laajentamisaikataulu (Oma kuva-arkisto)	18
Taulukko 2. Oulun kaupungille lohkomisista tulevat tulot (Oma kuva- arkisto)	20
Taulukko 3. Resurssit kiinteistönmuodostuksessa nykyhetkellä (Oma kuva-arkisto)	25
Taulukko 4. Tonttijakoprosessiin osallistuvat (Oma kuva-arkisto)	25
Taulukko 5. Resurssitarve tulevaisuudessa tonttijakoprosessissa (Oma kuva-arkisto)	26

ALKUSANAT

Haluan kiittää tämän opinnäytetyön valmistukseen vaikuttaneita henkilöitä Oulun kaupungin Kiinteistöinsinöörin palvelut-tiimissä (Henna Tuuttila, Eila Tuomaala, Anna-Liisa Kylätie, Päivi Männistö ja Vilpiina Kinnunen sekä Jaana Jokela), sekä muita työyhteisön jäseniä, joita en tässä erikseen maininnut. Eri-tyiskiitokseni kuuluu opinnäytetyöstäni mentorilleni Henna Tuuttilalle, joka on johdattanut allekirjoittaneen kiinteistömuodostuksen pariin. Pienetkin kehittä-miskohteet auttavat meitä työyhteisössämme saavuttamaan laadukkaita loppu-tuloksia. Toivon että opinnäytetyöni lopputuleva palvelee työyhteisöämme omal-ta osaltaan. Kiitokset myös työnantajalleni saadessani tämän mahdollisuuden, tehdä opinnäytetyöni työyhteisöömme ja näin saan olla mukana kehittämässä sitä omalta osaltani.

LYHENTEET JA SELITTEET

IMS	Toimintajärjestelmä, jossa on kuvattu yhteisesti sovitut toimintamallit ja -ohjeet.
Kiinteistörekisteri	Kiinteistörekisteri on julkisen viranomaisen ylläpitämä rekisteri kiinteistöistä.
KIPA	Kiinteistöinsinöörin palvelut tiimi.
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä.
LOOTA	Sähköisten asiakirjojen hallinnointisovellus.
Mentorointi	Kokenut mentoroija ohjaa uutta aktoria työtehtävien oppimisessa.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki.
TEKEVÄ	Oulun kaupungin kaupunkirakentamisen sisäinen toimintamalli.
TEKLA	Timblen omistama yritys, joka ylläpitää ja kehittää paikakatietopalvelujen käyttämää sovellusohjelmaa Oulun kaupungissa.
Toimintajärjestelmä	Kuvaus organisaation yhteisistä pelisäännöistä, johon on tallennettu prosessikuvaukset, ohjeistukset ja tallenteet.
Toimintamalli	Prosessikuvaus miten jokin työ tehdään, esitetään kaaviomallina.
Tonttijako	Asemakaavan rakennuskorttelin jakautuminen tontteihin osoitetaan tonttijaolla.
Uusi Oulu	Oulun kaupunki vuoden 2013 tapahtuneen yhdistymisen jälkeen.
Vanha Oulu	Oulun kaupungin alue ennen vuoden 2013 kuntaliitosta.

1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö käsittelee rekisterinpitoalueen laajentumisen vaikutuksia ja tonttijakoprosessia sekä tonttijakoprosessin kehittämistä Oulun kaupungissa. Työ vaikuttaa sitovien tonttijakojen valmisteluun, sekä osaltaan olemassa olevien henkilöresurssien hallitsemiseen ja töiden kohdentamiseen kartastopalveluissa. Työn tilaajana on Oulun kaupunki/Ympäristö- ja yhdyskuntapalvelut/ Maa ja mittaus/Kartastopalvelut.

Tarve työlle kasvoi kuntaliitoksen myötä. Kaupungin organisaation henkilöstöresurssien rajallisuuden puitteissa on kehitettävä osaamista ja uudelleen organisoida henkilöstöä kustannustehokkaasti, että pystyttäisiin tuottamaan rekisterinpitoalueen laajentamisen ja tonttijakoprosessien vaatimat tasalaatuiset toimintatapamallien mukaiset palvelut kaikille kuntalaisille. Halusin omalta osaltani kehittää kiinteistöinsinöörin palvelut-tiimin työprosesseja, jotta asiakkaat saisivat koko kunnan alueella nopeaa, laadukasta ja kustannustehokkaasti tuotettuja palveluja.

Aikaisempien käytänteiden kautta yritän kehittää ja ideoida kustannustehokamman ja tasalaatuisempia tuloksia antavan toimintamallin. Uudella toimintamallilla pyrin saamaan myös sitovien tonttijakojen hallittavuuden pysymään kiinteistönmuodostuksen piirissä. Rajasin tehtävän rekisterinpito-osiota siten että käsittelen vain Oulun kaupungin asemakaava-alueita. Ranta-asemakaava-alueet pysyvät Maanmittauslaitoksen toiminta-alueena.

Toisen osion tonttijakoprosessissa käsittelen vanhaa toimintatapamallia ja teen uuden esityksen malliksi, jonka pohjalta sitä voidaan jalostaa vielä paremmaksi. Lisäksi pyrin ideoimaan myös muita kehittämisen tarpeessa olevia käytänteitä, joita voitaisiin muuttaa ja saada niiden avulla lisäresursseja toimintaamme.

2 PERUSTEITA

2.1 Kiinteistörekisteri ja sen ylläpito

Kiinteistörekisteri on julkisen viranomaisen ylläpitämä rekisteri kiinteistöistä, ja se on osa kiinteistötietojärjestelmää (KTJ). Kiinteistötietojärjestelmä sisältää lisäksi kirjaamisrekisterin, johon merkitään kiinteistöjen lainhuudot, kiinnitykset, erityisen oikeuden kirjaamiset ja saantotietoja. Lisäksi kiinteistötietojärjestelmään kirjataan muita tietoja sen mukaan, kuinka eri laeissa on säädetty. Näitä tietoja pidetään kiinteistörekisterissä teknisesti yllä, eli tiedot näkyvät kiinteistörekisteriotteella. (Maanmittauslaitos 2015a.)

Kiinteistörekisteriä pitää Maanmittauslaitos, niillä perusteilla mitä Maanmittauslaitoksen keskushallinto määrää. Asemakaava-alueella voi kunta ottaa huolehtiakseen kiinteistörekisterinpidon, poissulkien maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset ranta-asemakaava-alueet. Kiinteistörekisteriä kunnassa pitää kunnan kiinteistöinsinööri. Kiinteistöinsinöörejä ollessa useampia tulee kunnan määrätä kenen heistä on toimittava kiinteistörekisterin pitäjänä. (Kiinteistörekisterilaki 970/1985 5.1 §).

Kiinteistörekisterin laatujärjestelmä koostuu lainsäädännöstä, yhteisesti sovituista toimintatavoista sekä määräyksistä, ohjeista ja suosituksista, joilla pyritään varmistamaan järjestelmän käytettävyyden, tietojen luotettavuus ja ajantasaisuus sekä asiakkaiden tyytyväisyys. Lisäksi on muistettava henkilöstön työtyytyväisyys ja toiminnan tuottavuus ja taloudellisuus. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistörekisterin laadunhallintaa ohjaa Maanmittauslaitoksen laatukäsi-kirja. Kuntien ylläpitämien kiinteistörekisterien laadunhallintaa ohjaavat useat käytössä olevat laadunhallintajärjestelmät. (Lappalainen 2002, 85.) Maanmittauslaitos on antanut ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä, jossa annetaan ohjeet erilaisista toimituksista tulleiden tai kiinteistörekisterinpitäjän toimenpiteiden tal-
lentamiseen. (Maanmittauslaitos 2015b, 1.)

Kunta voi päättää toimiessaan ennestään kiinteistörekisterinpitäjänä, ettei se ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämistä asemakaavan osalta alueella, jolla ei ole ennestään asemakaavaa jollei uusi asemakaava rajoitu sellaiseen asemakaava-alueeseen, jonka osalta kunta jo ennestään huolehtii kiinteistörekisterin pitämisestä. (Kiinteistörekisterilaki 5.2 §).

Kunta voi myös luopua päätöksellään kiinteistörekisterin pitämisestä. Jos kunta on aikaisemmin päätöksellään luopunut kiinteistörekisterin pitämisestä, se voi vain erityisen painavista syistä ottaa uudelleen huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämisestä. (Kiinteistörekisterilaki 5.3 §). Vastuu kiinteistörekisterin pitämisestä siirtyy viidennen kalenterivuoden alusta sen kalenterivuoden jälkeen, jona kunta on tehnyt 1 tai 3 momentissa tarkoitetun päätöksen, jollei kunta sovi toisin Maanmittauslaitoksen kanssa. (Kiinteistörekisterilaki 5.4 §).

Kiinteistörekisterin pitovastuista ja viranomaisten tehtävistä säädetään myös kiinteistötieto-järjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta annetussa laissa 453/2002 (KTJ -laki). Lainsäädännöstä löytyy myös muualta kiinteistörekisteriä koskevia säädöksiä, joilla ohjataan kyseisten lakien mukaisten toimenpiteiden suorittamista. (Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 453/2002).

Kiinteistörekisterinpidon vastuualue määräytyy asemakaava-alueen rajan mukaan. Uuden asema-kaava-alueen rajoituessa ennestään kunnan ylläpitämään rekisterinpitoalueeseen laajenee rekisterinpidon vastuualue myös uudelle asemakaava-alueelle. Mikäli uusi asemakaava-alue ei rajoitu ennestään kunnan huolehtiman kiinteistörekisterin ylläpidon alueeseen, voi kiinteistörekisterin pitäjänä toimiva kunta Kiinteistörekisterilain 5 §:n nojalla päättää, ettei se ota huolehtiakseen kiinteistörekisterin pitämistä uuden asemakaava-alueen osalta. (Kiinteistörekisterilaki 5.2 §).

2.2 Tonttijako

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten. Lisäksi on tarkoituksena ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 7:50.1 §).

Asemakaavan rakennuskorttelin jakautuminen tontteihin osoitetaan tonttijaolla, kun se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen. Tonttijako osoitetaan asemakaavassa, ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijaon sitovuudella säädellään asemakaavan kiinteistönmuodostuksen tiukkuutta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 11:78.1 §).

Ohjeellinen tonttijako osoittaa yhden tavan jakaa asemakaavan mukainen kortteli rakennuspaikkoihin, muukin ratkaisu on mahdollinen. Asemakaavassa ohjeelliseksi määrätty tonttijako voidaan muuttaa erillisellä tonttijaolla, joka laaditaan sitovana. Sitovan ja ohjeellisen tonttijaon ero tulee esiin rakentamisedellytyksissä. Tonttijaon oikeusvaikutuksista säädetään MRL 81 §:ssä.

Ohjeellisesta tonttijaosta ei seuraa kieltoa sen vastaiseen rakennuspaikkaan. Ohjeellisen tonttijaon alueella rakennuslupa voidaan myöntää, vaikka luvassa esitetty rakennuspaikka poikkeaa asemakaavassa esitetystä ohjeellisesta tonttijaosta. Esimerkiksi rakennuspaikan muodostuminen kahdesta kiinteistöstä ei ole esteenä rakennusluvan saamiselle, riittää kun rakennusluvan hakija hallitsee hakemuksen mukaista rakennuspaikkaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 11:81.3 §).

Tonttijako tulee laatia sitovana, jos alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Sitova tonttijako voidaan tehdä asemakaavasta erillisenä, jos kaavassa on niin määrätty tai myöhemmin, jos sitovan tonttijaon muuttaminen osoittautuu tarpeelliseksi. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 11:78.3 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin sitovaa tonttijakoa. Sitovan tonttijaon mukaiselle tontille rakennettaessa rakennuslupaa ei saa myöntää

1) rakennuskortteliin tai sen osaan, johon asemakaavassa on edellytetty laadittavaksi sitova tonttijako, ennen tonttijaon hyväksymistä.

2) sitovan tonttijaon mukaiselle tontille ennen sen merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

3) kortteliin, jolla erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 11:81.2 §).

Erillisen tonttijaon ohjeena on asemakaava. Tonttijaot laaditaan erillisinä esim. teollisuuskortteleihin, joihin saattaa tulla useita eri toimijoita. Tonttijaon laatija selvittää viranomais- ja maanomistajatahot sekä päättää sisällön ja rajauksen. Erillisestä tonttijaosta laaditaan kartta, jossa osoitetaan korttelin tai sen osan jakaantuminen tontteihin. Tonttijakoehdotus lähetetään asianosaisille kuultavaksi. Mikäli asianosaiset hyväksyvät ehdotuksen se voidaan laittaa nähtäville. Tässä vaiheessa asianosaisilla on mahdollisuus tehdä muistutus tonttijaosta. Erillisen tonttijaon laatii ja sen hyväksyy kunta.

2.3 Laatu ja toimintajärjestelmä

2.3.1 Laadunhallintajärjestelmä

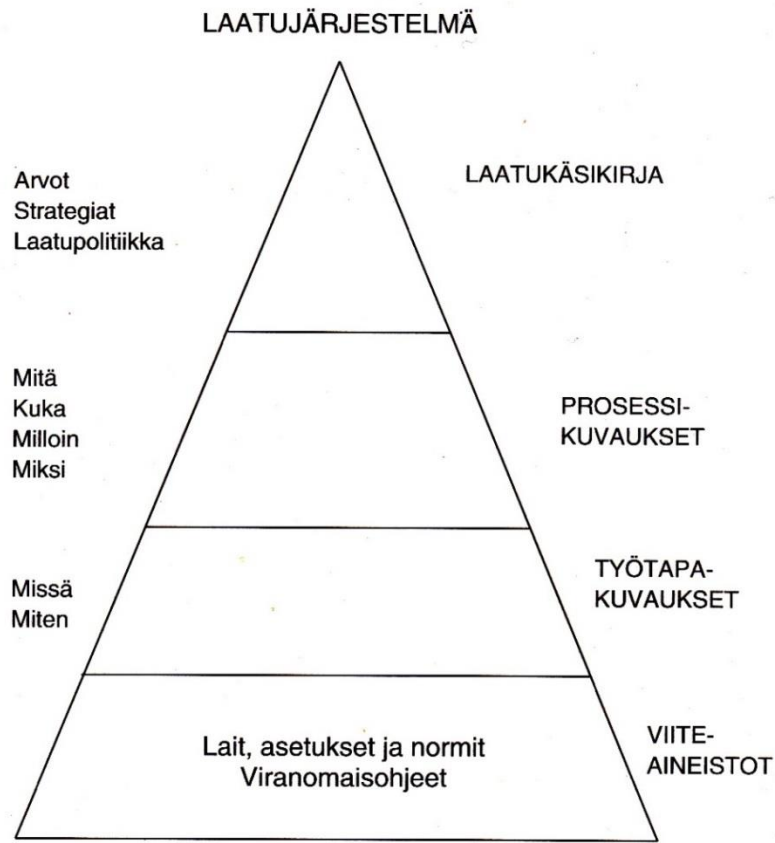
Laadunhallintajärjestelmästä (Quality Management System) käytetään monia eri nimityksiä, esimerkiksi toimintajärjestelmä, laatujärjestelmä tai ohjausjärjestelmä. Kaikilla nimityksillä tarkoitetaan samaa asiaa eli järjestelmää, jolla ohjataan yrityksen toimintaa siten, että kohteena oleva asiakas on tyytyväinen saamaansa palveluun tai tavaraan. Laadunhallintajärjestelmä on siis samanlainen kuin muutkin johtamisen järjestelmät, kuten talousjärjestelmä. Järjestelmän tarkoitus on tuottaa tietoa, jonka pohjalta henkilöstö (johto, päälliköt ja työntekijät) voivat tehdä päätöksiä ja reagoida, jos tarve niin vaatii. Kaikkia tuotteita, palve-

luita ja näiden yhdistelmiä tuottavilla organisaatioilla on jonkinlainen laadunhallintajärjestelmä. (Lillrank 1999, 132; Pesonen 2007, 50.)

Organisaatiot ovat rakentaneet laadunhallintajärjestelmiä kansainvälisten standardien mukaisesti. Standardeista tunnetuin on ISO 9000-standardisarja. ISO 9000-standardisarja vaatii dokumentoitua ja ylläpidettävää laadunhallintajärjestelmää. ISO 9000-standardisarjan kriteerien mukaisesti tehdyille laadunhallintajärjestelmille myönnetään laatusertifikaatteja. Laatusertifikaatit antavat asiakkaalle tietyn asteiset laatutakuut yrityksen harjoittamasta toiminnasta. (Pajunen 1991, 59; Lecklin 2002, 34, 340.)

Laadunhallintajärjestelmä koostuu laatukäsikirjasta, prosessikuvauksista, työtapakuvauksista ja viiteaineistoista (Kuvio 1). Laadunhallintajärjestelmän ylin taso on koottu laatukäsikirjaksi. Se sisältää yrityksen esittelyn, arvot, laatustrategiat ja laatupolitiikan. Prosessikuvaukset ovat tärkeä osa laadunhallintajärjestelmää. Yrityksen koko toiminta nähdään prosesseina, joista tärkeimmät eli avainprosessit on kuvattu tarkasti prosessikaavioiden avulla. Toimiva laadunhallintajärjestelmä tulisi antaa vastaukset kysymyksiin mitä, miksi, miten, kuka, missä ja milloin. Oikein tehdyt prosessikaaviot lisäävät työnkulun sujuvuutta ja toimivat kehittämisessä apuvälineinä. (Lecklin 2002, 32-33.)

Laadunhallintajärjestelmässä seuraavalla tasolla ovat työohjeet ja työtapakuvaukset. Niissä kuvataan tarkasti käytetyt työmenetelmät ja annetaan ohjeet siitä, kuinka työt tehdään. Vastuut, valtuudet ja laatuvaatimukset kuuluvat yleensä tähän tasoon. Alimmalla tasolla ovat viiteaineistot, joilla tarkoitetaan työnkulun ja prosesseihin liittyviä ulkopuolisia aineistoja. Viiteaineistoja voivat olla mm. koneiden käsikirjat, viranomaisohjeet ja määräykset, suositukset ja lainsäädäntö. (Lecklin 2002, 33.)



Kuvio 1. Laatujärjestelmän rakenne-esimerkki (Lecklin 2002, 32)

2.3.2 Toiminnan laadun kehittäminen

Toiminnan laadun kehittämisen ensimmäisenä vaiheena voidaan pitää toiminnon suunnittelua ja laadun määrittämistä. Laadun määrittelyä täsmennetään eli toiminnan eri vaiheille asetetaan laadun tavoitetaso. Toiminnan suunnittelulla ja sen eri vaiheiden laadun täsmentämisellä saavutetaan parannuksia toiminnan laadussa ja säästöjä laatukustannuksissa. Toiminnan suunnittelu mahdollistaa myös toiminnan ohjaamisen. (Pajunen 1991, 35-36.)

Laadun kannalta on keskeistä, että toiminnan eri vaiheiden tehtävät, vastuut, ja tuloksille asetettavat vaatimukset selvitetään ja kuvataan. Kuvattua toimintaketjua on syytä analysoida ja toimintaa kehittää eri näkökulmista. Kehittämistyön tavoitteena voi olla toiminnan yksinkertaistaminen, virtaviivaistaminen ja ohjattavuuden parantaminen. (Pajunen 1991, 36.)

Toiminnan kehittämisessä avainasemassa on prosessien kehittäminen. Kehittämistarpeet paljastuvat usein, kun prosessien kuntoa ja suorituskkyä aletaan tutkimaan. Prosessit arvioidaan yksityiskohtaisesti tulosten ja toiminnan osalta. Arvioinnin suorittavat yrityksen oma henkilöstö sekä asiakkaat. Kehittämiskohdeet voidaan myös valita ja määrittää yksityiskohtaisen prosessiarvioinnin perusteella. (Lecklin 2002, 324.)

Prosesseja voidaan kehittää erilaisilla toimintatavoilla. Jatkuvan parantamisen menetelmässä prosesseja kehitetään pieni osa kerrallaan paremmiksi. Prosesseja voidaan myös lähteä kehittämään kokonaan uudelle pohjalle, jolloin tuloksia saadaan nopeammin. Toiminnan kehittämisessä on luontevaa, että prosesseja parannetaan jatkuvan parantamisen periaatteella sekä uudistamalla prosesseja ennakkoluulottomasti. (Tervonen 2001, 96.)

2.3.3 Toimintajärjestelmän kehittäminen

Toimintajärjestelmää voidaan lähteä kehittämään kartoittamalla toiminnan laadussa esiintyvät ongelmat ja niiden merkitykset. Nykyiset toimintatavat on syytä analysoida. Myös laadunvarmistukseen liittyvät menettelytavat on syytä selvittää. (Pajunen 1991, 35.)

Järjestelmässä esiintyvät ongelmat on mahdollista eliminoida kehittämällä toimintatapoja. Toimenpiteet suunnitellaan suhteessa ongelmien vakavuuteen. Toimintatapojen kehittämisessä otetaan huomioon ISO -standardien vaatimukset. Kehitystoiminnassa on tärkeää, että lähdetään liikkeelle jo esiintyvistä toimintavoista ja kehitetään toimintaa pala kerrallaan. Kehitetyt toiminta- ja menettelytavat dokumentoidaan toimintajärjestelmään toimintaohjeina ja yksityiskohtaisempina työohjeina. Kuvaukset tehdään hierarkian mukaisiksi kuvaamalla yleiset menettelytavat ja periaatteet, joista viitataan yksityiskohtaisempiin ohjeisiin. (Lecklin 2002, 324.)

Toiminnan seuraaminen ja järjestelmän ylläpitäminen ovat tärkeitä, koska nettelytavat muuttuvat ja kehittyvät jatkuvasti. Koska toimintajärjestelmän kehittäminen ei ole staattista, sen tulee olla elävä osa toimintaa ja siinä tapahtuvia muutoksia. Toimiva toimintajärjestelmä aiheuttaa itsessään muutoksia ja korjaa seurannassa havaittuja ongelmia. (Tervonen 2001, 96.)

2.3.4 Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden toimintajärjestelmä

Oulun kaupungin, yhdyskunta ja ympäristöpalveluissa on käytössä laadunhallintajärjestelmä, joka on laadittu SFS-EN ISO 9001-standardin mukaisesti. Toimintajärjestelmän tekeminen aloitettiin vuonna 2002. Laadunhallintajärjestelmä sisältää laatujärjestelmän, ympäristöjärjestelmän ja työterveys- ja turvallisuusjärjestelmän. Toimintajärjestelmä on osa yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen johtamisjärjestelmää, jolla voidaan hallita koko prosessia. Toimintajärjestelmä sisältää prosessien kuvauksia, jotka liittyvät Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden toimintaan. Tonttijakoprosessit sisältyvät toimintajärjestelmässä kaupunkirakentamisprosessiin. (Oulun kaupunki 2014a.)

Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen toimintajärjestelmä sisältää toimintakäsikirjan, toimintamallien eli prosessien kuvaukset, toimintojen toimintaohjeet, dokumenttien hallinnan ja toimintojen mittaristot. Toimintajärjestelmän avulla tapahtuvat toimintamallien muutokset tallennetaan IMS-palvelimelle, joka on toimintamallien ja -ohjeiden tallennuspaikka. (Oulun kaupunki 2014b.)

Toimintajärjestelmän rakenne koostuu eri ydin- ja tukiprosesseista. Toimintajärjestelmä sisältää laatu-, ympäristö ja turvallisuusjärjestelmät. Ydin- ja tukiprosessit muodostuvat osaprosesseista, joiden toiminnat on kuvattu kaavioina ja joissa eri toiminnoille on laadittu toimintaohjeet eli työohjeet. Työohjeita on laadittu tietyistä erityistoiminnoista kuten kaavan laskennasta. (Oulun kaupunki 2014b.)

2.4 Mentorointi

Mentorointia voidaan kuvata toimintana, jossa kokenut mentoroi ohjaa nuorempaa aktoria työtehtävien oppimisessa. Laadukas mentorointi perustuu luottamukselliseen suhteeseen mentorijan ja aktorin välillä. Hyvä mentori on luotettava neuvonantaja ja uskottu henkilö, joka sitoutuu auttamaan aktoria tämän ammatillisessa kehitysprosessissa. Aktorin hyvänä puolena voidaan pitää hänen kehittymishaluaan luottamuksellisiin suhteisiin vuorovaikutuksissa. Mentorointi on osa kehittämistä. (Kupias & Salo 2014, 12.)

Mentoroinnin tarve syntyy perinteisesti nuorille tai uusille työntekijöille annettavasta tuesta ja opastuksesta. Organisaatio, jossa mentorointi tapahtuu, asettaa raamit tai reunaehdot mentoroinnille. Mentoroinnin tavoitteet voivat olla uusien työntekijöiden sitouttaminen organisaatioon, aktoreiden työhyvinvoinnin lisääminen, verkostoitumisen lisääminen tai perinteinen eläkkeelle siirtyvien työntekijöiden osaamisen jakaminen. Mentoroinnissa voivat painottua esimerkiksi aktorin perehdyttäminen ja opastus tai ammatillinen kasvu ja sen ohjaus. Ensisijainen tavoite voi olla mentorin tiedon jakaminen. Mentorointi aloitetaan yleensä perehdytyspainotteisesti, josta voidaan jatkaa henkilökohtaisempaan oman ammatillisen kasvun tukemiseen. (Kupias & Salo 2004, 33.)

Mentorointi kehittää ja edistää nopealla aikataululla osaamista ja oppimista. Mentorista ja aktorista riippuu kuinka suuren hyödyn organisaatio saa. Hyöty on sitä suurempi mitä enemmän he antavat panoksia omista haluistaan opettaa ja oppia asioita. Mentorointia käytettäessä kehittämismenetelmänä on erityisen tärkeää olla tietoinen kehittämisen eri mahdollisuuksista ja pyrkiä hyödyntämään niitä mahdollisimman hyvin. Aktorin halusta riippuen, voidaan pitkällä aikajänteellä säilyttää sekä vanhaa että luoda myös uutta. Usein sivutuotteena mentoroinnissa syntyy uusia ideoita ja oivalluksia, joita voidaan hyödyntää sitten tulevaisuudessa. Mentoroinnilla voidaan myös minimoida osaamispaon vaikutuksia ja kustannuksia, jotka johtuvat isojen ikäluokkien eläkkeelle lähdöstä. (Kupias & Salo 2014, 46.)

3 OULUN NYKYTILANNE

3.1 Oulu ja muut yhdistyneet kunnat

Oulu pitää kiinteistörekisteriä nyt Oulun, Oulunsalon, Kiimingin ja Haukiputaan asemakaava-alueilla. Kiinteistörekisterinpitoalueen laajennus jatkuu vielä vuonna 2016 Yli-Iin ja Ylikiimingin asemakaava-alueille. Rekisterinpitoalueen laajentuessa pienenee KTJ:stä tuleva kiinteistörekisterin päivitysalue. Trimble Locus-järjestelmään KTJ:stä tulevat päivitykset edelleen Maanmittauslaitokselta kerran päivässä niille alueille, jotka eivät ole kaupungin rekisterinpidossa. Rekisterinpitoalueella tehtävät toimitukset päivitetään KTJ:ään jokaisen uuden rekisteröitävän toimituksen osalta.

Oulun uusien asemakaava-alueiden osalta kiinteistörekisterin ylläpito otettiin kaupungille 1.1.2013 lähtien kaavan laillistuttua, myös niillä alueilla, jotka eivät rajoitu ennestään kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisterin alueeseen. Rekisterinpitoalueen laajentaminen jo laillistuneiden asemakaavojen osalta päätettiin toteuttaa aikataulullisesti seuraavasti (Taulukko 1).

Taulukko 1. Rekisterinpitoalueen laajentamisaikataulu (Oma kuva-arkisto)

Kunta	Vuosi
Oulunsalo	2013
Kiiminki	2014
Haukipudas	2015
Yli-Ii	2016
Ylikiiminki	2016

Kiinteistörekisterin ylläpidon laajentamisen aikataulun hyväksyi yhdistymishallitus kokouksessaan 9.10.2012 (Oulun kaupunki, Yhdistymishallitus 2012). Liitteessä yksi, on osoitettu Oulun alue ja rekisterinpidon laajentamisaikataulu karttakuvana. Yksi tärkeä syy rekisterinpidon laajentamiselle oli rakentamiseen liittyvien prosessien uudistaminen yhtenäiseksi. Asiakkaat saavat koko rakentamisprosessiin liittyvät palvelut saman katon alta niin rakennuspaikan muodos-

tamiseen kuin rakennuslupavalmisteluun liittyvät ohjaukset. Oulussa otettiin käyttöön TEKLA:n tekemä sähköinen rakennusluvan hakumenettely 2.2.2015.

Rakennuspaikkojen muodostaminen on sujunut kysyntään nähden ongelmitta. Kaupungilla on ollut tonttivarantoa, josta on ollut luovuttaa rakentamattomia tontteja sekä vuokraamalla että myymällä tontteja. Kysyntä tonteista on alkanut hieman laantua jo syksyllä 2014 ja näyttää siltä että kaupungin on laskettava tarjottavien tonttien määrää, joka vaikuttaa suoraan rekisterinpidon määrällisiin tapahtumiin kaupungin omistamilla alueilla.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ja kaikki muutkin viranomaisten tekemät päätökset tehdään ja arkistoidaan LOOTAAN, joka on koko kaupungin yhteinen asiainhallintajärjestelmä. Tässä auttavat toimitusvalmistelijat, jotka valmistelevat tehtävät päätökset ensin ja sitten lähettävät sen järjestelmässä hyväksyttäväksi kulloinkin kyseessä olevalle viranomaiselle.

3.2 Rekisterinpitoalueen laajentamisen taloudelliset vaikutukset

Yksityisten omistamien rakennuspaikkojen lohkomiskulut saadaan veloittaa kaupunginvaltuuston vahvistaman taksan mukaisesti 872 euroa/tontti. Kaupungin omistuksessa olevien tonttien lohkomiset voidaan tehdä omana työnä, joka tuo säästöjä kaupungille Maanmittauslaitokselle suoritettavan maksun suuruusena.

Liitossuunnitelman arvio noin kymmenen prosentin kasvusta lohkomismäärissä ensimmäisenä vuotena oli hieman alakanttiin arvioitu. Todellinen lukema lohkomismäärän kasvussa on noin 20 prosenttia. Kun vertaa tätä vuotta lohkomismäärän kasvu pysähtyy tuohon 20 prosentin tietämille, vaikka vuotta on vielä neljännes jäljellä. Tänä vuonna saavutettaneen noin 450 tontin raja, joka on huomattavasti vähemmän kuin viime vuonna.

Kiinteistöinsinöörin palvelut-yksikön vuositulot ovat keskimäärin olleet noin 285 000 euroa. Tuloja kertyy pääasiassa tontin lohkomisista, tonttijaon muutoksista, KTJ:n otteiden myynnistä ja maa- ja metsätalousministeriön asetuksen mukaisista kiinteistörekisteriä pitävän kunnan osuudesta KTJ:ään rekisteröimien tapahtumien perusteella (Maa- ja metsätalousministeriön asetuksen kiinteistö-tietojärjestelmän tulojen jakamisesta 1397/2011 1:3.1).

Yksi tärkeä palveluelementti kiinteistöinsinöörin palveluissa on asemakaavan mukaisen rakennuspaikan merkintä ennen tontinmittausta. Tämä tehdään aidan paikan merkitsemisenä ja kuuluu lähinnä rakentajapalveluiden tuottamiin palveluihin. Lisääntyneet tonttien lohkomiset ovat pitäneet tulot nousujohteisena. Taulukossa kaksi on esitetty keskimääräiset tulot tonttien lohkomisesta vuosittain.

Taulukko 2. Oulun kaupungille lohkomisista tulevat tulot (Oma kuva-arkisto)

Vuosi	Tonttia	Euroa
2012	400	340000
2013	501	425850
2014	538	457300
2015-	378-	321300

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan ensimmäisestä tonttijaosta ei peritä maksua yhdistyneitten kuntien alueella. Tonttijaon muutokset ja erilliset tonttijaot sen sijaan ovat maksullisia.

3.3 Rekisterinpidon lopputavoite

Rekisterinpidon lopputavoitteena on kaikkien asemakaava-alueiden rekisterinpito, pois lukien ranta-asemakaava-alueet, jotka jäävät maanmittauslaitoksen hallintaan. Lopputavoite voidaan saavuttaa tuolla edellä mainitulla kahdeksan hengen porukalla, olettaen että kaikki sitoutuvat uusien ja vastuullisten työtehtävien oppimiseen. Riskien hallinnan kannalta tämä tiimi on herkkä haavoittumaan ja

jo yhdenkin henkilön poissaolo luo puutteita annettujen tehtävien suorittamiseen.

Rekisterinpitoalue vuonna 2014, (Liite 2), esittää tilannetta vuodenvaihteessa 2014-2015, jolloin Oulunsalon ja Kiimingin alueet olivat jo rekisterinpidossamme. Tämä on vain osatavoite, joka kuvastaa tilannetta noin puolivälissä lopputavoitteesta. Kartasta voidaan nähdä että osa tulevista asemakaava-alueista on aika hajallaan.

3.4 Tonttijaot Oulun kaupungissa

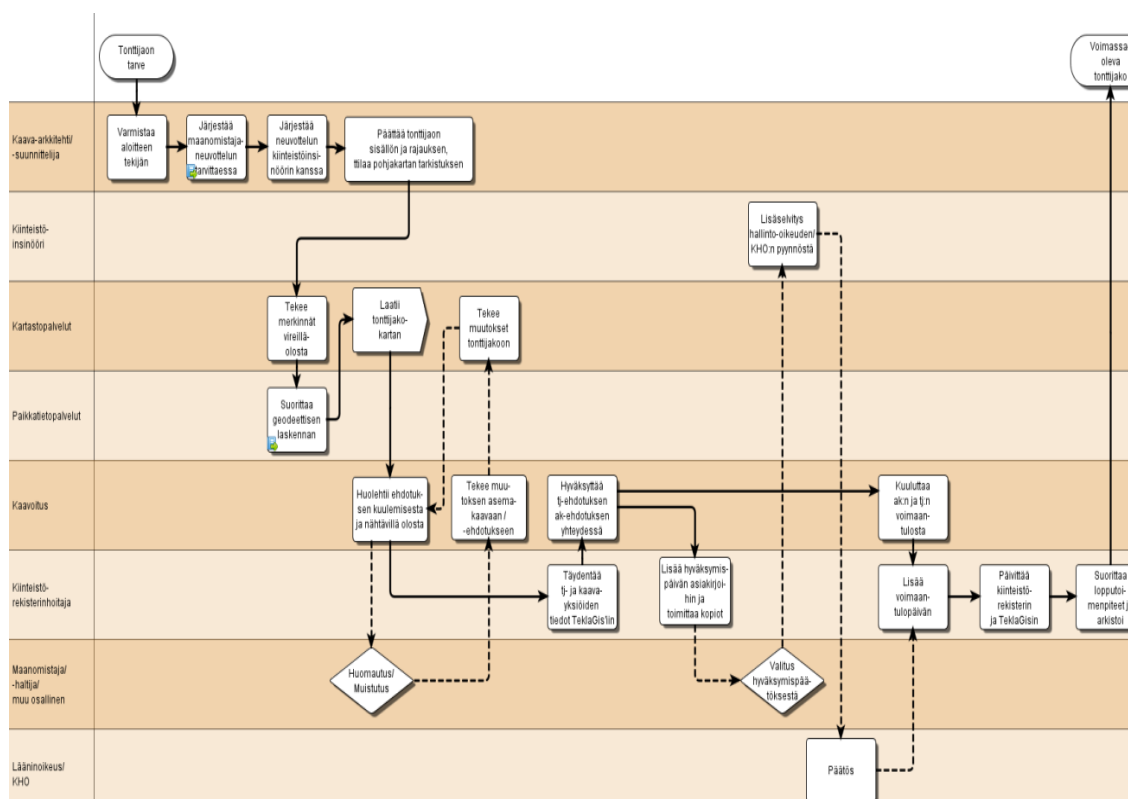
Oulun kaupungissa laaditaan aina asemakaavan kortteliin sitova tonttijako, joko asemakaavan yhteydessä tai erillään. Muiden yhdistyneitten kuntien asemakaava-alueilla on voimassa asemakaavassa osoitettu ohjeellinen tonttijako, sijainniltaan keskeisilläkin alueilla. Tonttijakoja näillä keskeisillä alueilla ei ole laadittu.

Sitovan tonttijaon alueella tontti on rakennuskiellossa eli rakennuslupaa ei voida myöntää, ellei tonttia ole merkitty kiinteistörekisteriin. Ohjeellisen tonttijaon alueella voidaan kaavan osoittamasta tonttijaosta poiketa rakennusluvan myöntämisen yhteydessä, hakijan on kuitenkin hallittava koko rakennuspaikkaa. Ohjeellista tonttijakoa ei voida muuttaa muuten kuin muuttamalla asemakaavaa. Ohjeellisen tonttijaon muuttamisessa on kysymys erillisen tonttijaon laatimisesta, joka on aina laadittava sitovana. (Tuomaala 2012, 6.)

Rekisterinpitoon siirtyneillä alueilla on laadittu sitovat tonttijaot. Uuden Oulun alueella on siirrytty sitovien tonttijakojen laatimiseen seuraavasti. Kun hyväksytään asemakaava alueelle, jolla ei ole ennestään asemakaavaa, laaditaan aina sitova tonttijako. Kaavamuutosalueilla sitovan tonttijaon tarve harkitaan tapauskohtaisesti rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Tonttijakoja laadittaessa on pyritty noudattamaan ohjeellista tonttijakoa. Tarvittaessa on laadittu sitova tonttijako, jonka laajuus on arvioitu samassa yhteydessä. Vanhoilla asemakaava-alueilla, joita ei ole rakennettu eikä kiinteistönmuodostusta tehty on voitu

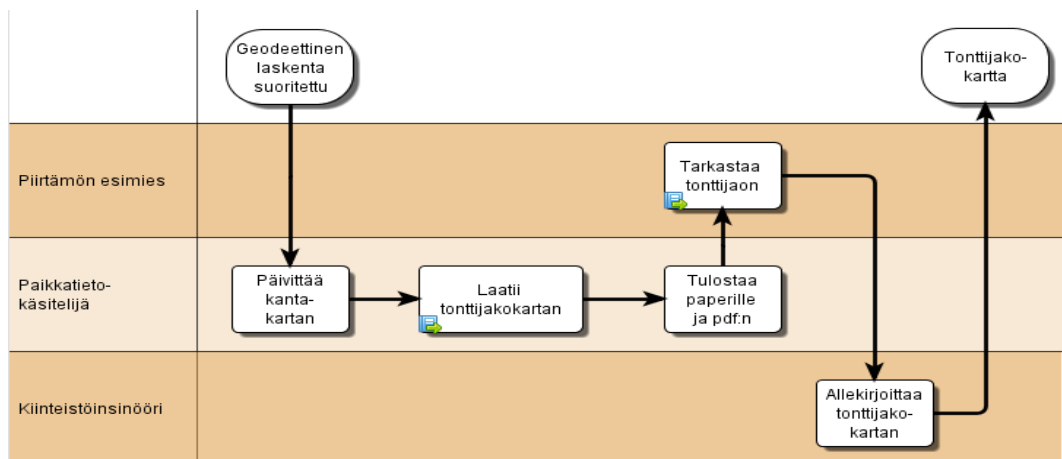
erikseen harkita erillisen tonttijaon laatimista. Sitova tonttijaako on voitu tehdä myös kaupungin omistamilla rakentamattomilla korttelialueilla. (Tuomaala 2012, 6.)

Sitovan tonttijaon alueella rakennuspaikalla tarkoitetaan aina tonttijaon osoittamaa, kiinteistörekisteriin merkittyä tonttia, jossa rakentaja hallitsee koko sitovan tonttijaon mukaista tonttia. Kuviossa kaksi on esitetty prosessikaaviona miten sitova tonttijaako etenee asemakaavan hyväksymisprosessin osana.



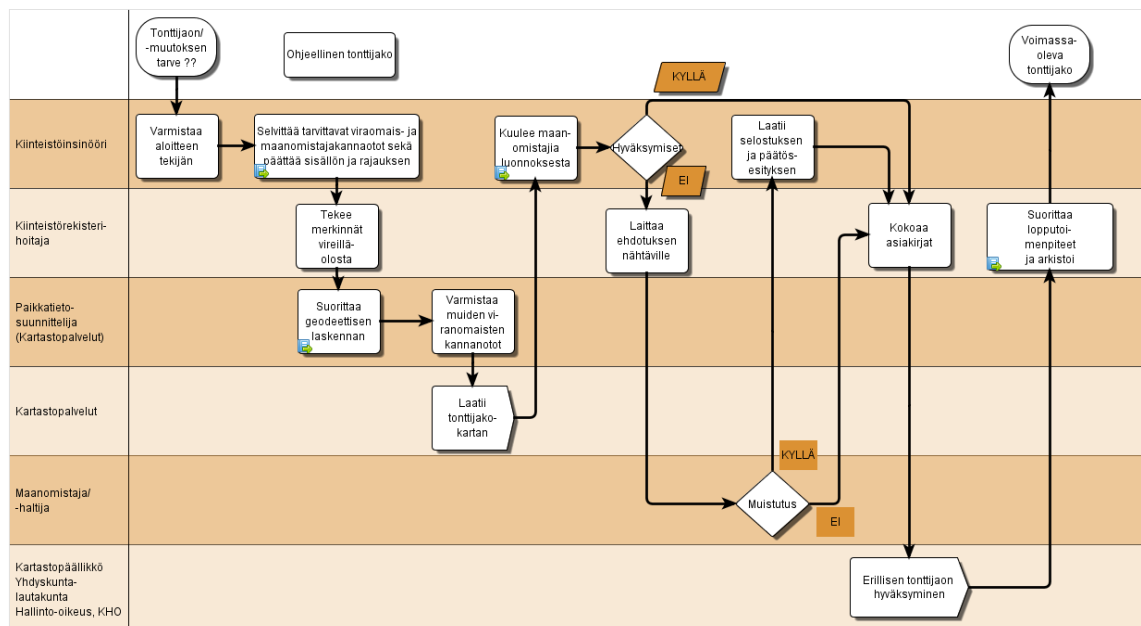
Kuvio 2. Sitovan tonttijaon hyväksyminen asemakaavan yhteydessä (Oulun kaupunki 2015a)

Asemakaavan mukana kulkevat tonttijaot päätetään jo kaavan laadinnan alkuvaiheessa tehdäänkö alueelle sitovat tonttijaot kaavan yhteydessä. Kuviossa kolme esitetään tonttijaon laadinnan prosessikaavio kesäkuun alkupuolelta. Prosessikaavio on muuttunut jo siitä ajankohdasta uudempaan.



Kuvio 3. Sitovan tonttijaon laadintaprosessi kesäkuun alussa (Oulun kaupunki 2015b)

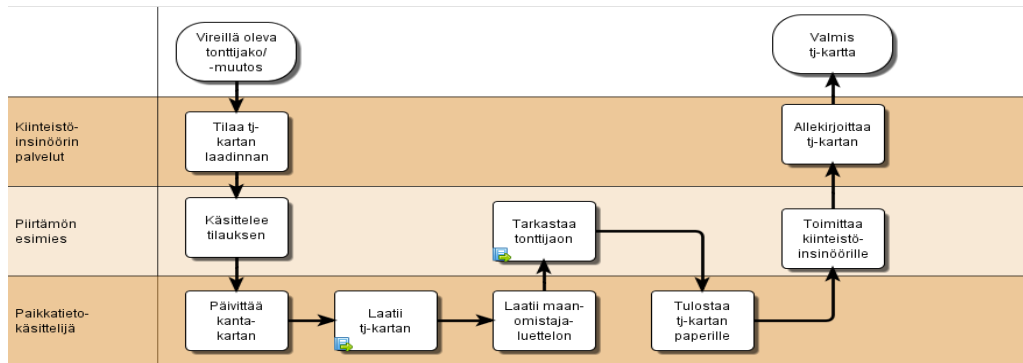
Erillisestä tonttijaosta on myös laadittu toimintajärjestelmäämme prosessikaavio, joka on esitetty kuviossa neljä.



Kuvio 4. Erillisen tonttijaon laadinta nykyisellä prosessikaaviolla kuvattuna (Oulun kaupunki 2015c)

Erillisen tonttijaon laadinta poikkeaa aikaisemmin esitetystä asemakaavan matkassa kulkevasta mallista, siten että tonttijaon laadinta laitetaan vireille vasta

sitten, kun tonttijaon laadinta tulee ajankohtaiseksi. Erillisen tonttijaon laadinta on esitetty prosessikaaviona kuviossa viisi.



Kuvio 5. Erillisen tonttijaon laadintaprosessi kesäkuun alussa (Oulun kaupunki 2015d)

3.5 Henkilöstöresurssit

Henkilöstöresurssit on tärkeä osa suunniteltaessa toimintamuutoksia organisaatiossa. Kartastopalvelut on ottanut käyttöön uuden tiimijaon elokuussa 2015. Uudet tiimit on esitetty liitteessä kolme. Uudessa tiimijaossa on Kartta-tiimi, Mittaus-tiimi, GIS-tukitiimi ja Kiinteistöinsinöörin palvelut-tiimi (KIPA).

KIPA hoitaa tällä hetkellä kiinteistöjen muodostuksen ja omistajarekisterin ylläpidon sekä rakennus- ja huoneistorekisterin ylläpidon, että naapuriluetteloiden laadinnan rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti. Lisäksi on uutena työlistalle tullut rakentamiskehoitusten postitustoiminnot ja Maanmittauslaitosta tiedottaminen annetuista rakentamiskehoituksista rekisterimerkinnän tekemiseksi kiinteistötietojärjestelmään. Tiimimme kokonaishenkilömäärä on nykyään yhdeksän henkilöä, joista kuusi kuuluu kiinteistönmuodostuksen parissa työskenteleviin henkilöihin. Taulukossa kolme on kuvattu heidän toiminimikkeet ja henkilömäärät.

Taulukko 3. Resurssit kiinteistönmuodostuksessa nykyhetkellä (Oma kuva-arkisto)

KIPA	
DI	1
Toimitusinsinööri	1
KR hoitaja	1
Paikkatietosuunnittelija	1
Toimitusvalmistelija	2
Yht.	6

Kaavalaskentaa tekevät paikkatietosuunnittelija KIPA:n tiimistä ja kartoittaja MITTAUS-tiimistä. Piirtämistyöt tehdään KIPAN tiimissä paikkatietokäsittelijän ja kahden toimitusvalmistelijan voimin. Tonttijakojen tarkastus on KARTTA-tiimin kartoittajan hoidossa. Tonttijakoprosessiin osallistuvien henkilöiden määrä ja sijainnit eri tiimeissä on kuvattu taulukossa neljä.

Taulukko 4. Tonttijakoprosessiin osallistuvat (Oma kuva-arkisto)

KIPA	
Kiinteistöinsinööri	1
Paikkatietosuunnittelija	1
Paikkatietokäsittelijä	1
Toimitusvalmistelijat	2
KARTTA-tiimi	
Kartoittaja	1
Paikkatietokäsittelijät	2
MITTAUS-tiimi	
kartoittaja	1
yht.	9

KIPA:n tavoitteena uudessa Oulussa on yhtenäistää kiinteistönmuodostus kokonaisuudessaan yhteen paikkaan. Tähän toivetilaa pääsy edellyttää niin esimiesten kuin henkilöstönkin yhteistä tahtotilaa, jolla voidaan laukaista ja helpottaa ruuhkautuvia toimintoja tiettyinä vuodenaikoina. Ruuhka-aikoja on sekä keväällä että syksyllä, ennen tonttien luovutustapahtumia olevat muutamat viikot. Tarvittavat resurssit saadaan uudelleen organisoimalla hajallaan olevat eri tiimeissä tehtävät työt KIPA:n alaisuuteen. Myös lisäkoulutukseen tullaan panostamaan yhä enemmän, jotta saadaan henkilöstöstä vielä enemmän niin kutsuttuja moniosaajia kiinteistönmuodostusalalla. Resurssien tarve tulevaisuudessa on esitetty taulukossa viisi, oletuksena on että kantakarttamme on ajantasainen tonttijakoalueella.

Taulukko 5. Resurssitarve tulevaisuudessa tonttijakoprosessissa (Oma kuva-arkisto)

KIPA	
DI	1
Toimitusinsinööri	2
KR hoitaja	1
Paikkatietosuunnittelija	1
Paikkatietokäsittelijä	1
Toimitusvalmistelija	2
Yht.	8

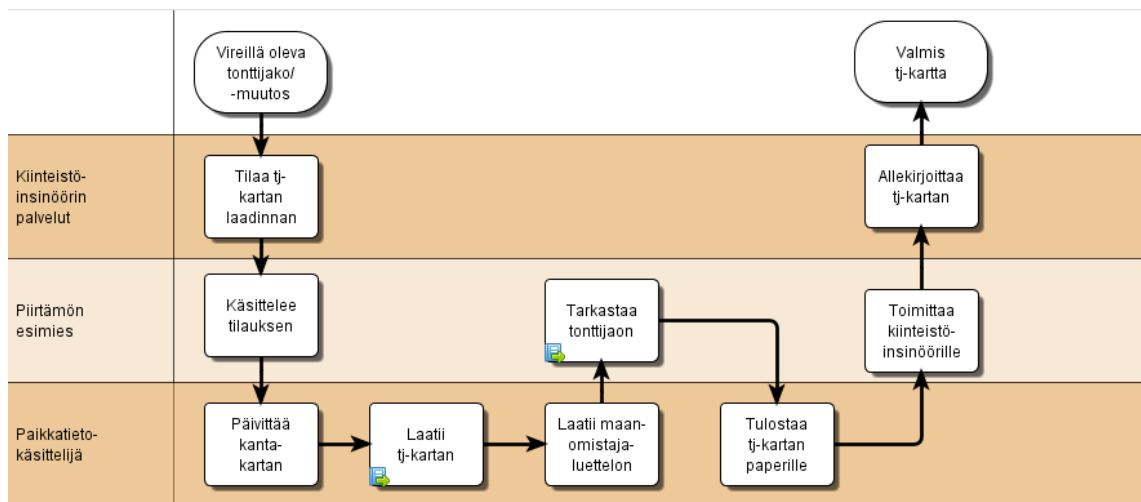
Henkilöstön kokonaismäärä pysyy entisellään, nyt tehdään vain henkilöstön ja töiden uudelleen järjestelyä, jolla pyritään saamaan kustannustehokkaasti tuotettua tasalaatuiset palvelut kaikille kuntalaisille. Muihin tiimeihin tällä muutoksella ei ole suurta vaikutusta, koska viime vuosina on menty yhä enenevässä määrin erilaisiin sähköisiin palveluihin, jolloin on vapautunut uusia vapaita työresursseja organisaation sisällä.

Pysyäksemme edelleen korkealla laadullisella tasolla tulee meidän myös huolehtia henkilökunnan työ hyvinvoinnista. Tähän pääsemme parhaiten kouluttamalla ja tukemalla henkilöstöä uusien ja vaativien työtehtävien hoidossa.

Haastattelin rekisterinpitoon ja tonttijakoprosessiin osallistuvia henkilöitä, suullisesti muutoksen vaikutuksista, henkilöiden työmäärään ja heidän toiveisiin laajentumisprosessin edetessä. Haastatteluun osallistui kaikkiaan viisi henkilöä, poissa olivat toimitusinsinööri ja yksi paikkatietosuunnittelija. Haastattelu tehtiin suullisena strukturoimattomana haastatteluna ja yhteenvedon tein pääkohdittain lyhennettynä versiona. Haastattelun tulokset olivat hyviä ja niistä varmasti poikii tulevaisuudessa monta hyvää kehittämiskohdetta. Tulokset on esitetty liitteessä neljä, lyhyt yhteenveto haastattelusta.

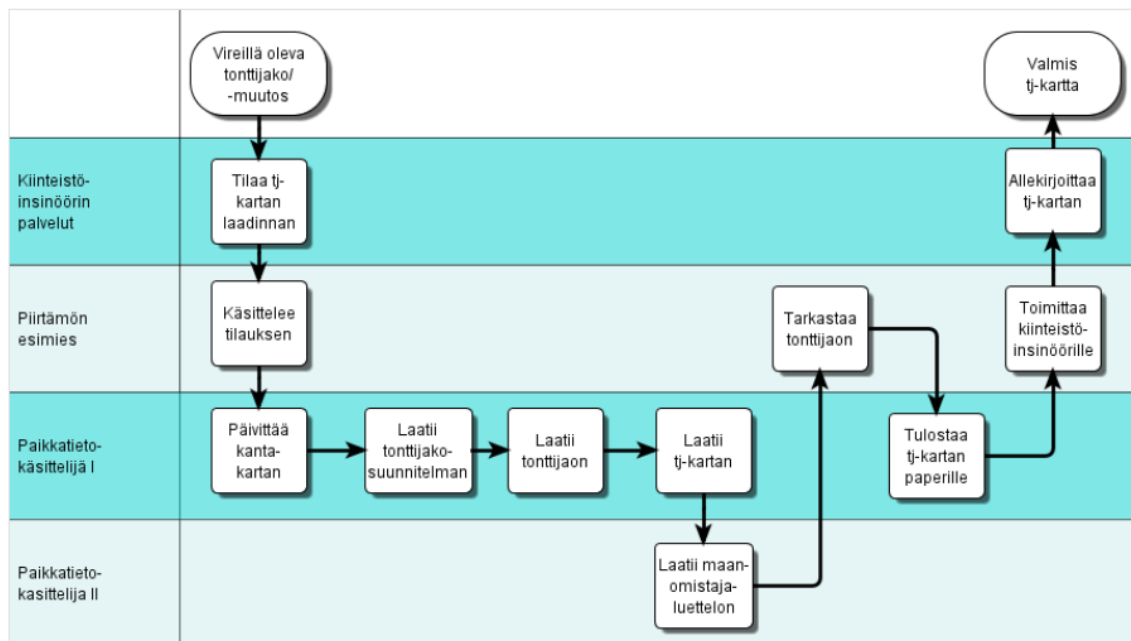
4 TOIMINTAMALLIN KEHITTÄMINEN TONTTIJAKOPROSESSISSA

Vanha toimintamalli on kehitetty vanhan Oulun tarpeisiin vuonna 2001, kun toimintoja ohjaava laatujärjestelmä (TEKEVÄ) otettiin käyttöön. Mallissa käytettiin henkilöstön osaamiseen liittyvää taitoa selviytyä tehtävistä mahdollisimman hyvin, niin laadullisesti kuin kustannustehokkaastikin. Näihin päämääriin henkilöstö on päässyt nopeasti vuosien kokemuksen antaman työrutiinin myötä. Toisin täytyy muistaa että palvelujen tasalaatuisuutta kehitettiin jo ennen TEKEVÄ:n aikaa, ohjeistamalla tonttijakoprosessia jo sen aikaisilla toiminto-ohjeilla, joita nimitimme silloin tuotekuvauksiksi. Nämä tuotekuvaukset olivat pohjana rakennettaessa uutta TEKEVÄ-järjestelmää. Vanhan tonttijakoprosessin huonona puolena on prosessin jakaantuminen liian monelle eri toimintataholle, jolloin laadukas asiakaspalvelu kärsii liian paljon. Vanha toimintamalli on kuvattuna kuviossa kuusi.



Kuvio 6. Tonttijaon laadinta prosessikaaviona (Oulun kaupunki 2015e)

Kesän 2015 lopulla otettiin käyttöön tonttijakoprosessin uudempi versio, jossa on kuvattu KIPA:n tiimin avulla tapahtuva tonttijakojen teko. Kuviossa seitsemän on esitetty syyskuussa oleva tilanne tonttijaon toimintamallista. Syyskuun alussa otettiin käyttöön uuden organisaation tiimijaotus, jonka pohjalta on tarkoitus rakentaa uusi toimintamalli.



Kuvio 7. Erillisen sitovan tonttijaon laadinta (Oulun kaupunki 2015f)

Uudessa toimintamallissa pyritään poistamaan kaikki turhat mutkat prosessin eri vaiheista. Tällä saadaan aikaiseksi uudempi ja suoraviivaisempi toimintamalli. Toimintoja edelleen virtaviivaistamalla, saadaan aikaan vapautuvia työresursseja ja myös taloudellisia säästöjä. Esimerkiksi kantakartan tarkastukset tonttijaokoalueilta tehtäisiin tulevaisuudessa tilaamalla ne sähköisesti Mittaus- ja Geotekniikalta, tonttijaon tullessa vireille.

Tonttijaokoprosessi on yksi osaprosessi kiinteistönmuodostusta, joten sen luontevin paikka on kuulua osana KIPA:a. Uuden toimintamalliesityksen mukaan tonttijaot suunnittelee edelleen kiinteistöinsinööri ja piirtämisen suorittaa toimitusvalmistelijat kukin työtilanteensa mukaan. Tonttijaokojen tarkastamiset ja kuulemiset tekee kiinteistörekisterin hoitaja, kuten hänen työnkuvaansa on määritetty. Mahdolliset palautteet kuulemisvaiheessa käsittelee kiinteistöinsinööri.

Tonttijaokojen laskenta meillä on hieman hajallaan. Mittaus-tiimin kartoittaja laskee rakennusvalvonnan töiden ohessa ja paikkatietosuunnittelija, joka on tiimisämme jo osa-aikaeläkkeellä. Lisäksi kaavalaskentaa tekee tarvittaessa GIS-tukitiimin kavasuunnittelija. Uudessa mallissa tonttijaokolaskennan suorittaisivat

toimitusinsinöörit erillisten sitovien tonttijakojen osalta, kaavan mukana menevät tonttijaot hoitaisivat paikkatieto- ja kaavasuunnittelija niin kuin nytkin.

Uusi malli luo edellytykset parempaan asiakaspalveluun kun tiedämme KI-PA:ssa missä vaiheessa kukin tonttijako on etenemässä. Myös laadulliset näkökulmat saadaan paremmin otettua huomioon, sekä laatukriteerien kehittäminen tulee olemaan oikeassa paikassa eli kiinteistönmuodostuksessa. Uusi toimintamalli tonttijakoprosessissa on esitetty kuviossa kahdeksan.

Toimitusvalmistelijoilla on jo ennestään hyvä osaaminen tonttikarttojen valmistuksesta. Tonttikarttasovellus ja tonttijakokarttasovellus Trimble Locuksessa sisältävät hyvin paljon samoja osioita ja toimintoja, joten uuden toimintamallin käyttöönotossa ei tule vaikeuksia.



Kuvio 8. Esitys uudeksi toimintamalliksi tonttijaon tekemiseen prosessikaaviolla kuvattuna (Oma kuva-arkisto)

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kiinteistörekisterin ylläpitoalueen laajennus kaikille asemakaava-alueille, pois lukien rantakaava-alueet oli etukäteen arvioitu lisäävän työmäärää noin 50 prosentilla. Oma arvioni on kuitenkin hieman suurempi eli arvioin sen olevan 60 - 70 prosentin luokkaa vuoden 2015 lopussa. Oma arvioni johtunee siitä, että kunta pitää yllä omaa kiinteistörekisterijärjestelmää ja sen lisäksi hoitaa rekisterinpitosovelluksen avulla myös valtion kiinteistötietojärjestelmän päivitykset. Tilanne tulee kuitenkin laskemaan tuolle 50 prosentin tasolle lähivuosien aikana, kunhan saadaan tilanne rauhoittumaan ja opimme hoitamaan toimintaprosessejamme niille annettujen tavoitteiden mukaisesti.

Kiinteistörekisteriä pidettäessä kaupunki joutuu tekemään tonttijaot ja lohkomiaan muodostettavat tontit. Kunnanvaltuusto on päättänyt että ensimmäiset tonttijaot yhdistyvien kuntien asemakaava-alueilla, sekä vanhan Oulun alueilla ovat ilmaiset ja vain tonttijaon muutoksista peritään hinnaston mukainen maksu. Lisäksi kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä tehtävät laadunmuutokset ovat liittyvien kuntien alueella ilmaiset.

Tontin lohkomisten osalta yksityisten omistamien rakennuspaikkojen lohkomiskulut peritään kaupunginvaltuuston hyväksymän taksan mukaisesti, pienin maksu on 872 euroa tontilta. Kaupungin omistuksessa olevien tonttien lohkomiskulujen tulouttaminen Maanmittauslaitokselle loppuu eli säästöt näistä jäävät omaksi tuloksi. Tontin lohkomismaksun alhaisuus, Suomen halvimpia maksuja, aiheuttaa korotuspaineita lohkomismaksun nostoon.

Muita kaupungille tulevia tehtäviä on kaavarekisteriin merkittyjen kaavojen ulkorajausten vienti KTJ:n puolelle ja kiinteistötietojen päivitys kaava-alueen sisäpuolella oleville kiinteistöille sekä asemakaava-alueilla määräalojen rekisteröinti kuuluvat kaupungin vastuulle. Nämä kaksi edellä mainittua tehtävää kuuluivat kaupungille jo ennen kuntaliitosta, joten ne sujuvat vanhalla rutiinilla eivätkä vaadi lisäresursseja henkilöstön työpanosten kohdentamiselta.

Laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota niin rekisterinpidossa kuin tonttijakojen tekemisessä. Laadullinen työskentely edellä mainituissa tehtävissä vaatii tekijältään huolellisuutta ja annettujen ohjeiden noudattamista lähes pilkulleen. Tässä auttaa laadittu toimintajärjestelmämme ja sen toimintaohjeet, jotka luovat edellytykset laadulliselle työskentelylle. Pysyäksemme laadullisesti korkealla tasolla meidän tulee päivittää ja kehittää uusia toimintamalleja työohjeita, joilla varmistamme myös tulevaisuudessa laadullisen toiminnan.

Hyvällä mentoroinnilla saadaan nopeasti hyviä tuloksia aikaiseksi. Henkilöstöä pystytään siirtämään toisiin työtehtäviin tai laajentamaan heidän osaamistaan tiettyjen työtehtävien hoitamisessa. Hyvä mentorointi ja aktiivinen aktori saavat myös hyviä tuloksia aikaiseksi nopeasti. Riippuen aktorin aktiivisuudesta voidaan pitkällä aikajänteellä sekä säilyttää vanhaa ja luoda myös uutta. Usein sivutuotteena mentoroinnissa syntyy uusia ideoita ja oivalluksia, joita kannattaisi jakaa eteenpäin jotta ne tulisi hyödynnettyä mahdollisimman tehokkaasti.

Henkilöstöresurssit ovat tärkeä osa suunniteltaessa muutoksia toimintamalleihin. Alkutilanteen kuusi henkilöä KIPA:ssa oli suunniteltu vain vanhan Oulun tarpeisiin, joten oli luonnollista saada uusia resursseja sisäisin siirtein toteutettuna. Uusia resursseja saadaan, esimerkiksi kun rakennuslupien haku on laitettu sähköiseen muotoon eli kaikki luvat haetaan sähköisesti. Toisena kohteena oli karttakauppa, joka on rakennettu sähköiseen muotoon. Rakennuslupakarttojen kysyntä loppui ja vain omistajaluettelot tehdään rakennuslupien yhteydessä. Näillä toimilla saatiin henkilöresursseja vapautettua KIPA:n toimintaan. Uudet henkilöt helpottavat paineita joita rekisterinpitoalueen laajennus sivuvaikutuksineen aiheuttaa.

Tonttijakojen seurantaa voitaisiin helpottaa Locus-ohjelman tonttijakosovelluksen puolelle tehtävällä uudella attribuutti-välilehdellä, johon laitettaisiin tonttijaon vaiheesta kertovaa tekstiä tai päivämäärä esimerkiksi tonttijaon piirtämisestä. On tullut tilanteita joissa asiakas kysyy tonttijaon edistymistä, johon olemassa olevalla järjestelmällä etsimiseen menee hieman aikaa.

Tämän opinnäytetyön jatkokehittämisenä kannattaa ottaa tarkasteluun tonttijakokartan ja tonttikartan kuvauksiin ja laadintaan liittyvät toimintamallit ja päivittää ne tämän päivän tasolle. Muita mahdollisia jatkokehittämiskohteita ovat tonttijakojen laskentavaiheessa tehtävät ja tonttijakojen valmistelussa ja teossa suoritettavat sähköiset tallennukset, esimerkiksi tonttijaon hakijan ja vireille tulon tiedot.

Tämän opinnäytetyöni tavoitteena oli perehtyä kiinteistörekisterinpidon ja tonttijakojen laadinnan ja laadunhallinnan problematiikkaan. Työ avasi itselleni uudenlaisia näkökulmia, niin prosessien hallintaan kuin myös henkilöstön hallintaan. Esittämäni uusi toimintamalli tulee auttamaan KIPA:n suoriutumispaineita vähenevällä henkilökunnalla.

LÄHTEET

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kupias, P., Salo, M. 2014. Mentorointi 4. Helsinki: Talentum.

Laki kiinteistötietojärjestelmästä ja siitä tuotettavasta tietopalvelusta 31.5.2002/453.

Lappalainen, P. 2002. Kuntien kiinteistörekisterinpidosta uuden kiinteistötietojärjestelmän käyttöönoton näkökulmasta. Helsingin Teknillinen korkeakoulu. Maanmittausosasto. Kiinteistöopin laboratorio. Licensiaatintyö.

Lecklin, O. 2002. Laatu yrityksen menestystekijänä. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino.

Lillrank, P. 1999. Prosessien hallinta ja laatu. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus kiinteistötietojärjestelmän tulojen jakamisesta 21.12.2011/1397.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Maanmittauslaitos 2015a. Kiinteistörekisteri. Viitattu 29.8.2015, <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/rekisterit-otteet/kiinteistorekisteri>

Maanmittauslaitos 2015b. Ohjeet kiinteistörekisterin pitämisestä 2014. Viitattu 29.8.2015. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/ohjeet_kiinteistorekisterin_pitamisesta_2014.pdf

Oulun kaupunki 2014a. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.9.2015. https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=stream&resource=document&document_id=328

Oulun kaupunki 2014b. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.9.2015. https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=operationsmanual&view_chapter=&chapter_id=268

Oulun kaupunki 2015a. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.6.2015. https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=process&process_id=16

Oulun kaupunki 2015b. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.6.2015. https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=process&process_id=18

Oulun kaupunki 2015c. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.6.2015. https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=process&process_id=54

Oulun kaupunki 2015d. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.6.2015.
https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=process&process_id=60

Oulun kaupunki 2015e. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 5.6.2015.
https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=process&process_id=162

Oulun kaupunki 2015f. Oulun kaupungin Intranet. Viitattu 14.9.2015.
https://oukasrv607.oulunkaupunki.fi/teke_tuotanto/servlet/StandardServlet?action=filestream&processimage=438&language=fi&iefix=1442317210159

Oulun kaupunki. Yhdistymishallitus 2012. Viitattu 29.8.2015.
<http://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/kiinteistorekisterin-yllapitoalueen-laajeneminen>

Pajunen, T. 1991. Laadun kehittäminen-esimerkkejä PKT-yrityksistä. Tampere: Tammer-Paino Oy.

Pesonen, H. 2007. Asiantuntijaorganisaation laatuopas. Juva: WS Bookwell.

SFS-EN ISO 9001. 2008. Quality management systems. Requirements. Helsinki: SFS.

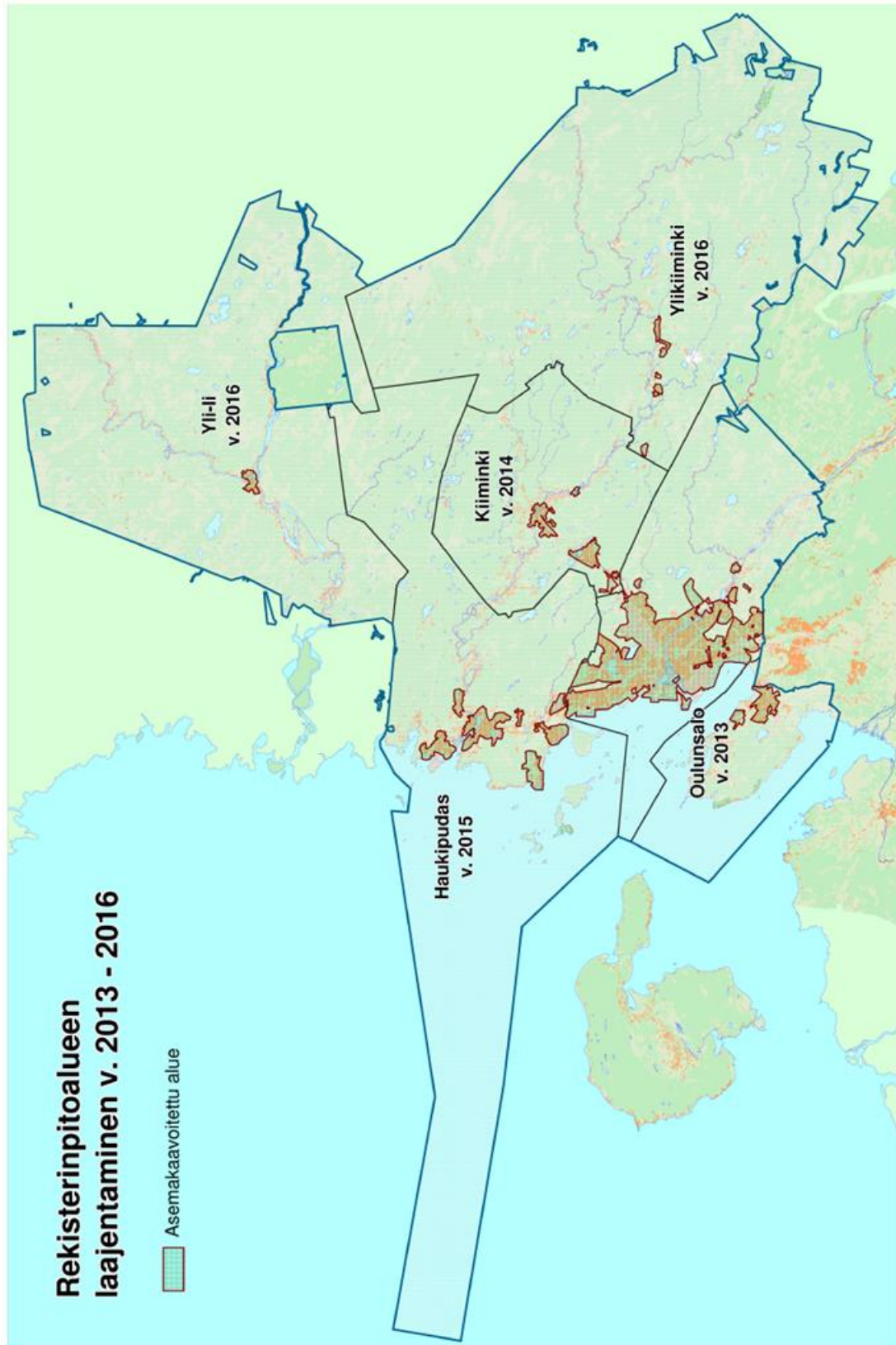
Tervonen, A. 2001. Laadun kehittäminen suomalaisissa yrityksissä. Lappeenrannan teknillinen korkeakoulu. Tuotantotalouden osasto. Väitöskirja.

Tuomaala, E. 2012. Esiselvitys rekisterinpidon laajentamisesta Oulussa. Oulun kaupunki.

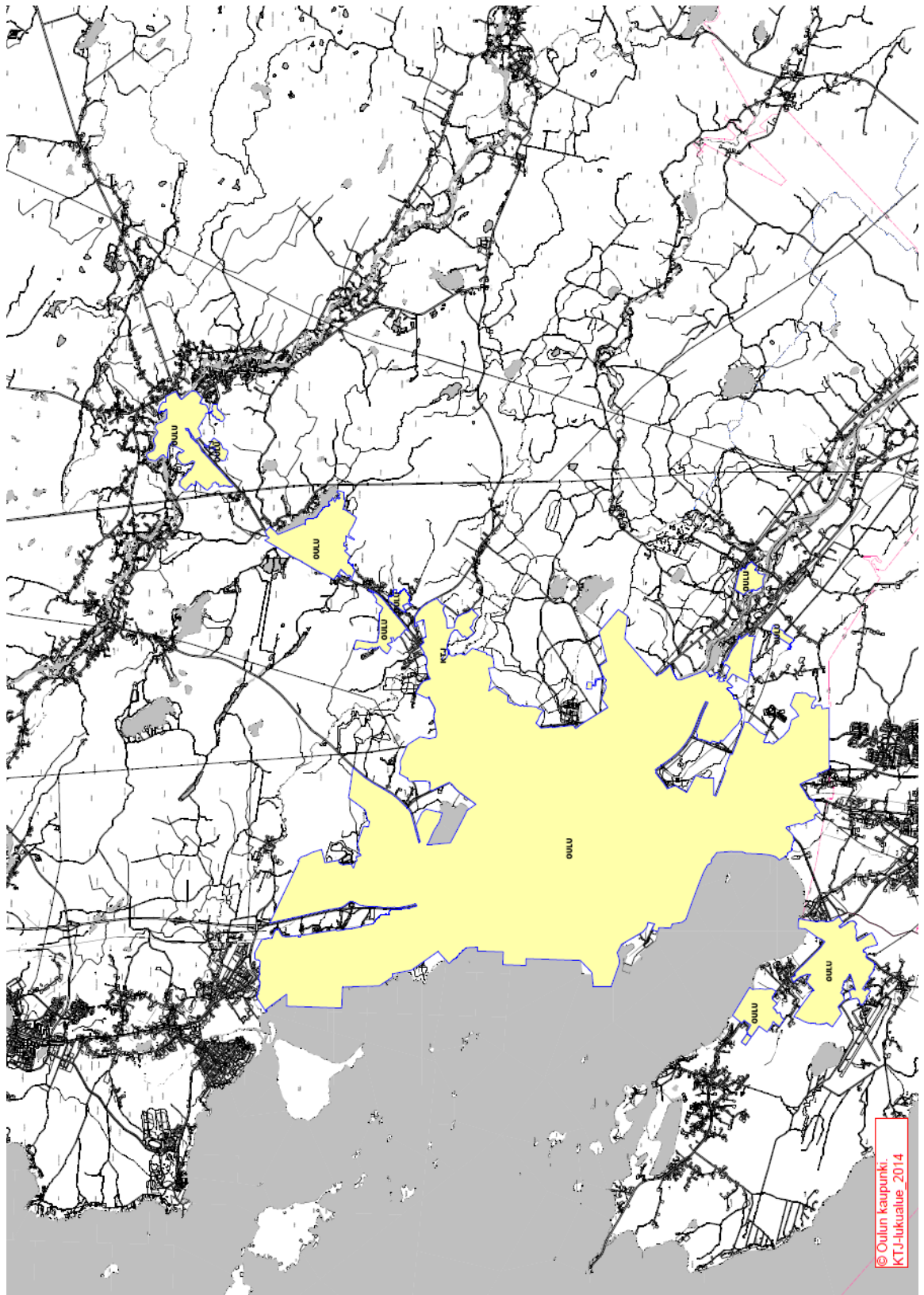
LIITTEET

- Liite 1. Oulun alue ja rekisterinpidon laajentamisaikataulu.
- Liite 2. Rekisterinpitoalue vuoden 2014 lopussa.
- Liite 3. Uudet tiimit Kartastopalveluissa.
- Liite 4. Henkilöstöhaastattelun yhteenveto.

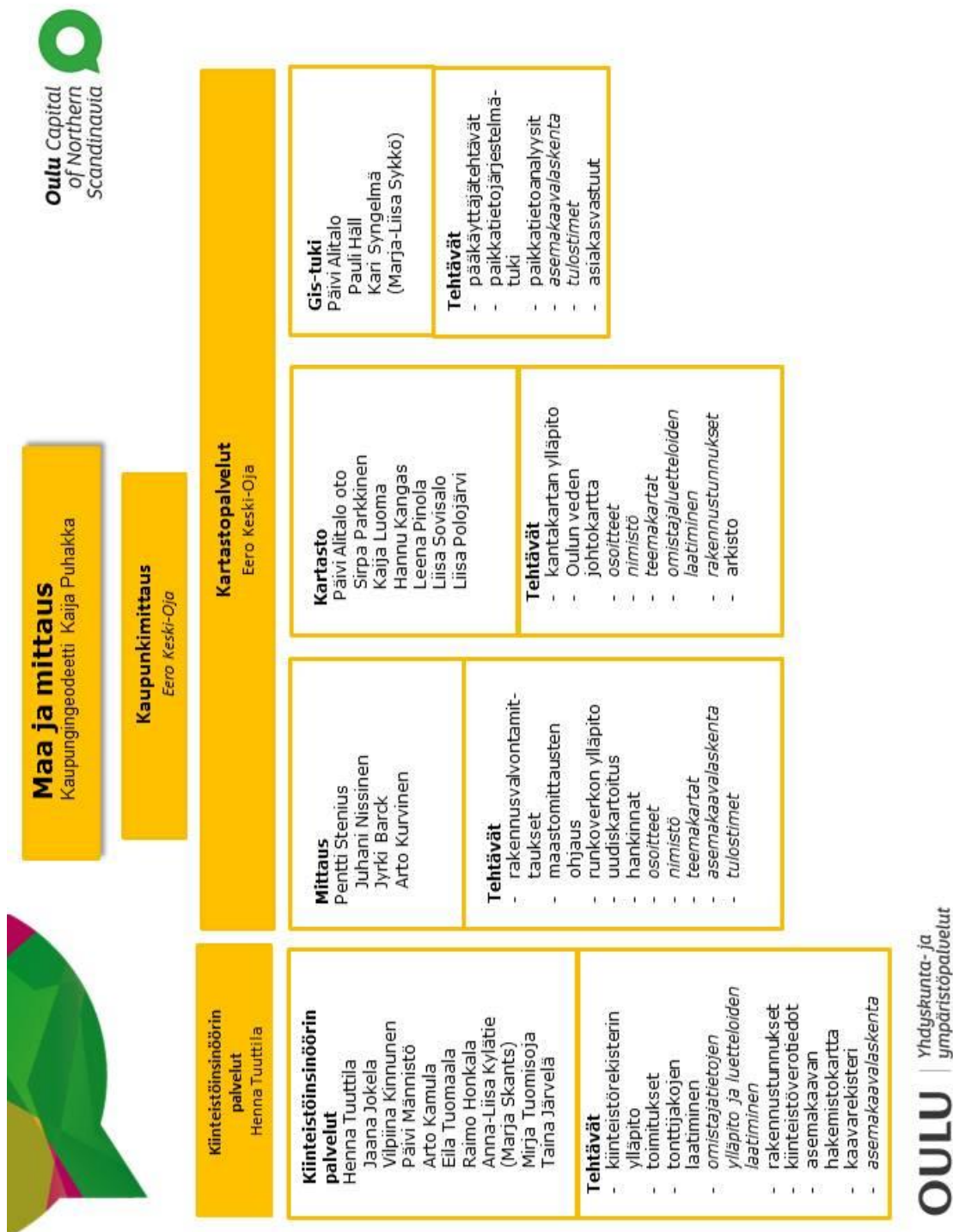
Liite 1. Oulun alue ja rekisterinpidon laajentamisaikataulu.



Liite 2. Rekisterinpitoalue vuoden 2014 lopussa.



Liite 3. Uudet tiimit Kartastopalveluissa.



Liite 4. Henkilöstöhaastattelun yhteenveto.

TONTTIJAKOPROSESSIN HENKILÖSTÖHAASTATTELU YHTEENVETO 31.8.2015

LAATU, miten on toteutunut prosessin muutoksessa

onko laatu pysynyt hyvänä

onko laadun saavuttamiseksi riittävästi toimintatapaohjeita

- ei valittamista, laatu saavutettu "hyvin" alun opettelu ja ohjauksen myötä,

nyt sujuu jo mallikkaasti

- kaikki kokivat toimintatapaohjeistuksen tarpeelliseksi työssään+ jokaisella vielä omat ohjeistusmerkinnät lisäksi

MENTOROINTI, miten on toiminut muutosprosessissa

oliko mentorointi riittävää

oliko mentorin ja aktorien henkilökemiat kohdallaan

- mentorijana toiminut X otettiin vastaan alussa hieman ristiriitaisin tuntein, mutta kun alkuhankaluudet oli ohitettu tuli työrutiinit kuvaan mukaan

- tässä kehittämisprosessissa mentoroinnilla oli hyvä tilaisuus, mentorija oli kokenut ammattilainen tonttijakojen saralla

- myös aktorit olivat liikkeellä positiivisin mielin mikä nopeuttaa ja auttaa prosessin oppimista.

KEHITTÄMINEN, mitä toimintamalleja tai toimintaohjeita pitäisi kehittää ja mitä muuta

kehitettävää tulee mieleen

- "prosessissa liikaa pompottelua" on vielä tällä hetkellä vallalla oleva mielipide

- suoraviivaisuutta toivottiin edelleen toimintamalliin

- tarkastustoiminnassa on katkos tj-tarkastajan ja toimintojen etenemisessä lomien aikana eli jos tarkastaja lomilla niin tonttijaot seisoo—tähän toivottiin muutosta (on myös työnantajan etu)

- tj-karttojen valmistukseen esitettiin aluejakoa ja pohjakartan tarkastuksen tilaukselle sekä pohjakartan päivitykselle suoraa tilausoikeutta Mittaus- ja Geotekniikalta----mietittävää onko KIPAN toimenkuvaan kuuluvaa